

<b>Vorlage</b>		
Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n: Bauverwaltung Bezirksamt Aachen-Richterich Fachbereich Immobilienmanagement Fachbereich Umwelt Kämmerei	Vorlage-Nr: A 61/0149/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.05.2005 Verfasser: A 61/50+70//Dez. III	
<b>Aachen - Richterich Dell - Vorstellen des Masterplanes</b>		
Beratungsfolge:	<b>TOP: __</b>	
Datum	Gremium	Kompetenz
25.05.2005	B 6	Kenntnisnahme
09.06.2005	PLA	Entscheidung

**Finanzielle Auswirkungen:**

In der Hhst. 1.61000.65580 sind derzeit noch 100.643,92 € verfügbar.

Für den Anschlussauftrag an das Büro Spengler/Wiescholek muss mit etwa 20.000.-€ gerechnet werden.

Für die weiteren Fachplanungen (Lärm, Freiraum, Wasser, Straßen) sowie ggfls. für den Entwurf einzelner Cluster liegen noch keine Kostenansätze vor.

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung und die "Qualifizierung des Raumkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Richterich" durch die Architekten und Stadtplaner Spengler-Wiescholek, Hamburg und die Freiraumplaner Lützwow 7, Berlin zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zu beschließen:

1. Auf Grundlage des vorgelegten Planes für die dort mit Bebauung dargestellten Gebiete die nächste Stufe der Planung (Fachplanungen und Entwürfe für einzelne Cluster/Teilbereiche) in die Wege zu leiten.
2. Aufbauend auf der Qualifizierungsplanung für einen Teilbereich (ca. 2 ha) die Arbeitsgemeinschaft Spengler-Wiescholek und Lützwow 7 mit der vertiefenden Planung (M 1:200 bzw. 1:500) zu beauftragen.
3. Die Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes zwischen Bankerfeldstraße und Eisenbahn in Hinblick auf den Lärmschutz und die Kosten-Nutzen-Relation näher zu untersuchen.
4. Die Lage und Ausbauart der Verbindungsstraße zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße wie im Plan dargestellt weiter zu verfolgen und ihre Finanzierung bzw. Förderung einzuleiten.
5. Das Konzept für die Entwässerung des Gebietes und die Gestaltung der Wasserflächen in einem "Masterplan Wasser" weiter zu entwickeln.

6. Den "Grünen Saum" von Richtericher Dell und die Einbindung in das nominierte EuRegionale2008 Projekt "Pferdelandpark" zu detaillieren. Dabei sollen nördlich des Siedlungsbereiches keine Ausgleichsflächen angelegt werden, um eine Option für die weitere Ausdehnung des Gebietes nach Norden aufrecht zu erhalten.

Die Bezirksvertretung beschließt aus bezirklicher Sicht, für den Masterplan eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung und die "Qualifizierung des Raumkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Richterich" durch die Architekten und Stadtplaner Spengler-Wiescholek, Hamburg und die Freiraumplaner Lützwow 7, Berlin zur Kenntnis. Er beschließt, die Verwaltung mit der Umsetzung folgender Aufgaben zu beauftragen :

1. Auf Grundlage des vorgelegten Planes für die dort mit Bebauung dargestellten Gebiete die nächste Stufe der Planung (Fachplanungen und Entwürfe für einzelne Teilbereiche/Cluster) in die Wege zu leiten.
2. Aufbauend auf der Qualifizierungsplanung für einen Teilbereich (ca. 2 ha) die Arbeitsgemeinschaft Spengler-Wiescholek und Lützwow 7 mit der vertiefenden Planung (M 1:200 bzw. 1:500) zu beauftragen.
3. Die Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes zwischen Bankerfeldstraße und Eisenbahn in Hinblick auf den Lärmschutz und die Kosten-Nutzen-Relation näher zu untersuchen.
4. Die Lage und Ausbauart der Verbindungsstraße zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße wie im Plan dargestellt weiter zu verfolgen und ihre Finanzierung bzw. Förderung einzuleiten.
5. Das Konzept für die Entwässerung des Gebietes und die Gestaltung der Wasserflächen in einem "Masterplan Wasser" weiter zu entwickeln.
6. Den "Grünen Saum" von Richtericher Dell und die Einbindung in das nominierte EuRegionale2008 Projekt "Pferdelandpark" zu detaillieren. Dabei sollen nördlich des Siedlungsbereiches keine Ausgleichsflächen angelegt werden, um eine Option für die weitere Ausdehnung des Gebietes nach Norden aufrecht zu erhalten.

Der Planungsausschuss beschließt, eine Bürgerbeteiligung über den Masterplan durchzuführen.

## **Erläuterungen:**

In den Sitzungen der Bezirksvertretung Aachen Richterich und des Planungsausschusses wurde im Juni bzw. Juli letzten Jahres beschlossen, ein international renommiertes Büro zur Qualifizierung des räumlich-funktionalen und gestalterischen Rahmenkonzeptes für Richterich Dell zu beauftragen. Unter Beteiligung der politischen Vertreter wurden am 09.11.2004 fünf ausgewählte Büros nach Richterich eingeladen, um ihre Vorstellungen zu präsentieren. Diese waren: Baumschläger und Eberle aus Lochau, Österreich, Mecanoo aus Delft, Niederlande, Spengler und Wiescholek, Hamburg, Astoc/KCAP aus Köln und Janson und Wolfrum aus Karlsruhe.

Nach der Präsentation einigte man sich auf das Büro aus Hamburg - Spengler/Wiescholek, die einen Monat später einen entsprechenden Vertrag unterschrieben.

Der zu bearbeitende Bereich war identisch mit der Abgrenzung, die als Anlage zu den Beschlüssen des Planungsausschuss und der Bezirksvertretung Aachen Richterich im Juni bzw. Juli 2004 beigefügt war (zur Information wird dieser Plan im M: 1 : 5000 noch einmal der Anlage beigefügt)

Nun liegt die "Qualifikation des Raumkonzeptes" - kurz Masterplan - vor und wird von dem Büro in der Sitzung mündlich erläutert.

Hier sind in Folgendem die wesentlichen Erläuterungen des Planwerkes von Spengler-Wiescholek und Lützwow 7 wiedergegeben.

### **1. Städtebau / Hochbau**

#### *Ort und Identität*

*Ziel der Arbeit ist es, bestehende Potentiale des Landschaftsraumes und der Siedlung zu erkennen, weiterzuentwickeln und neu zu gestalten. Es soll eine Stadterweiterung entstehen, die die zum Teil amorphen Strukturen des Bestandes einbindet und ein neues Quartier eigener Identität den oft beliebig wirkenden Stadtrandsiedlungen entgegensetzt. Die Stadterweiterung soll Neubürger innerhalb der wachsenden Region aufnehmen, deren Bedürfnis nicht mehr nur das "Dach über dem Kopf", sondern ebenso ein anziehendes Wohnumfeld mit Spiel- und Freizeitqualitäten ist. Deshalb steht der qualitative, nicht der rein quantitative Ansatz im Vordergrund.*

#### *Stadt und Topografie*

*Der sanft fallende Nordhang, auf dem der neue Stadtteil angrenzend an Alt-Richterich entstehen soll, wird annähernd parallel zu den Höhenlinien durch Straßen und Baustrukturen entwickelt. Senkrecht hierzu angeordnete "Fugen" gliedern die Bebauung und geben den Blick in die Landschaft frei. Die Intensität der Besiedlung orientiert sich auf der Anhöhe im Süden an einer dort vorherrschenden geringeren Dichte des Bestandes, um dann nach Norden hin im Sinne flächen- und ressourcensparenden Bauens anzusteigen.*

Um den Landschaftsraum erlebbar zu machen und der Gefahr von Siedlungskonglomeraten entgegenzuwirken, verzahnt die Bebauung sich nicht mit diesem, sondern entwickelt eine spannungsvoll akzentuierte Kante zur Landschaft, die im nordöstlichen Planungsgebiet durch eine dort angeordnete Wasserfläche noch gestärkt wird.

Sport- und Freizeitflächen können jenseits des Siedlungsrandes in die Landschaft integriert werden. Sie können betrachtet und genutzt werden als Bestandteil des Euregionale 2008 Projektes "Pferdelandpark", der sich zwischen der Aachener Innenstadt und Kasteel Erenstein in Kerkrade erstrecken wird.

### Struktur und Nachbarschaft

Es werden Bereiche mit überschaubaren Nachbarschaften, sog. "Cluster" entwickelt, die über vielfältige Freiraumbeziehungen miteinander und mit dem bestehenden Wohngebiet vernetzt sind. Die Cluster bieten Raum für heterogene bauliche Strukturen, die die Felder unterschiedlich dicht und mit unterschiedlichen Typologien belegen ohne das räumliche Gesamtkonzept zu verlassen. Dieses ist so robust, dass prägnante Architektur und Alltagsbauten auf benachbarten Baufeldern ebenso möglich sind wie das unvermeidliche Einzelhausquartier, welches durch die Freiraumstruktur gerahmt und geordnet wird.

Die Cluster sind in ihrer Höhenentwicklung bewusst differenziert, um räumliche Spannung zu erzeugen und die Ablesbarkeit und Individualität der Nachbarschaften zu stärken.

Innerhalb der Baufelder können sowohl Geschosswohnungen als auch Kombinationen von Reihen- und Gruppenhäusern stehen. Weitere Typologien wie "Haupt- und Nebenhaus" sind geeignet, kombinierte Wohn- und Arbeitssituationen zu realisieren (im Rahmen der baurechtlichen Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet").

Ferner kann die Chance genutzt werden, Wohnformen für besondere Zielgruppen wie das Mehrgenerationenhaus, das "wachsende" Haus oder Häuser für Junge/Alten - WG's zu entwickeln. Räumliche Vielfalt entsteht durch das Nebeneinander unterschiedlicher Felder im Zusammenspiel mit der Ausprägung der öffentlichen und privaten Freiräume.

### Kenndaten Gesamtgebiet:

GRZ: 0,35 GFZ: 0,81

Anzahl der Wohneinheiten: 871 WE

davon: Einzel- und Doppelhäuser: 224 WE (= 25,7%), Reihen- und Kettenhäuser: 397 WE (= 45,6%), Stadthäuser: 250 WE (= 28,7%)

Anzahl Stellplätze: 1307, davon 50% (653 Stellplätze) in verschiedenen Garagentypen und 50% oberirdische Parkplätze.

## 2. Freiraumplanung

### Betrachten und Verstehen

Die Landschaft im Einzugsgebiet von Richtericher Dell zeigt ein sehr heterogen gestaltetes Bild. In den Überlagerung und Überschneidungen verschiedener Zeitabschnitte, angefangen von einer

*ausgeprägten Agralandschaft hin zu einer überregional geformten Industrielandschaft, gilt es die charakteristischen Elemente zu analysieren und zu bewerten. Das Erkennen der landschaftstypischen Elemente und hieraus eine Kontinuität für die weitere Entwicklung zu formulieren ist der konzeptionelle Ansatz für Aachen Richtericher Dell. Aus der vorgefundenen Flora der Kulturlandschaft werden die Pflanzen für die Gestaltung der Freiräume gewählt.*

#### *Authentizität und Transformation*

*Im Sinne dieser Neuinterpretation des Landscape Urbanism werden kulturhistorische Spuren freigelegt und in den Städtebau hineintransportiert. Eine entsprechende Höhenabstufung in Kubatur und Geländeformung bildet eine adäquate Antwort zur vorhandenen Topografie. Baumalleen und die "grünen Fenster" den dominanten vorkommenden Arten bilden das Gerüst, welches die Landschaft mit der Stadt verbindet. Obstgehölze, wie sie in der Kulturlandschaft häufig anzutreffen sind, strukturieren den Raum; sie dienen der Kontemplation, der Freizeit und der Naherholung. Heckenstrukturen rhythmisieren den Raum und verbinden sich mit dem landschaftlichen Gefüge. In Anlehnung an die historisch bedeutungsvollen Wasserschlösser werden Regenrückhaltebeziehungweise Retentionsbecken als Reminiszenz in den Städtebau integriert, so daß hier auch die ökologischen Ansprüche gestalterisch formal und funktional bedient werden.*

#### *Enge und Weite*

*In Abfolge von bebauter Struktur und Freiflächen insbesondere im Sinne von Grünen Stichen werden Raumfolgen geschaffen, die im Spiel zwischen Enge und Weite großzügige landschaftliche Bezüge eingehen. Ein Grüner Boulevard vollzieht den Bogenschlag zum länderübergreifenden Landschaftsraum und stellt somit den neuen Stadtteil Aachen Richtericher Dell in einen überregionalen Zusammenhang. Ebenso gibt die landschaftliche Schönheit entscheidende Impulse, die in die Konzeption einfließen. So könnten neue Elemente, wie ein kommunaler Badeteich und ein vielschichtiges Nutzungsangebot von Sport- und Freizeitmöglichkeiten in den umgebenden Landschaftspark einfließen.*

#### **Weiteres Vorgehen**

Der vorgelegte Masterplan bildet mit seinen Bau- und Grünstrukturen sowie dem hierarchisierten Straßen- und Wegenetz einen starken Rahmen für die Weiterentwicklung von Richterich. In diesem Rahmen liegen die einzelnen Baufelder (sog. "Cluster"), die jeweils eine Größenordnung von 30 bis 45 Wohneinheiten enthalten. Der Masterplan bietet auch einen Vorschlag für Baustufen an. Demzufolge sollte die erste Baustufe entlang der vorhandenen Horbacher Straße zusammen mit dem "Zentrum" und entlang der neuen Verbindungsstraße realisiert werden.

Mit der Entwurfsplanung eines Teilbereichs (Maßstab 1:200 bzw. 1:500) soll die Arbeitsgemeinschaft Spengler-Wiescholek (Hamburg) und Lützwow 7 (Berlin) beauftragt werden. Das Büro aus Hamburg hat bereits bei seiner Vorstellung im November 2004 gezeigt, dass es auf sehr differenzierte und innovative Weise Haustypen und Grundrisse im Wohnungsbau zu entwerfen versteht. Die Kosten für den Entwurf eines ca. 2 ha großen Teilbereichs werden sich etwa 20.000 € belaufen.

Die weiteren Cluster sollen von verschiedenen Architekturbüros bearbeitet werden. Wegen der Nähe des Gebietes zu den niederländischen Nachbarn und der Zeitgleichheit der Planung zur EuRegionale2008 wird daran gedacht, einzelne Cluster von renommierten Architekten aus unseren Nachbarländern entwerfen zu lassen, so dass Verbindendes und Unterscheidendes in den Architektursprachen der drei Länder sichtbar werden können.

Letztlich soll die Durcharbeitung der einzelnen Cluster die Basis für die Aufstellung einzelner Bebauungspläne bilden, durch die das Gebiet Richtericher Dell sukzessiv entwickelt werden wird.

#### **Fachplanungen**

Zu den nächsten aus dem Masterplan abgeleiteten Schritten gehört auch die Bearbeitung folgender Fachplanungen:

#### **Lärmschutz:**

Die Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes zwischen Bankerfeldstraße und Eisenbahn werden in Hinblick auf den Lärmschutz und die Kosten-Nutzen-Relation näher untersucht. Eine Planung in diesem Bereich muss den Schallschutz zur Bahnlinie berücksichtigen. Insofern müssen die Kosten für einen Lärmschutzwall und/oder eine Mauer ermittelt und diese in Relation zu den Vermarktungschancen gesetzt werden.

#### **Straßen:**

Lage und Ausbauart der Verbindungsstraße zwischen Horbacher Straße und Roermonder Straße sollen, wie im Plan dargestellt, weiterverfolgt und ihre Finanzierung bzw. Förderung eingeleitet werden.

#### **Entwässerung/Wasser:**

Das Konzept für die Entwässerung des Gebietes und die Gestaltung der Wasserflächen sollen in einem "Masterplan Wasser" weiterentwickelt werden. Das Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich des neuen Siedlungsrandes muss in der weiteren Bearbeitung des Masterplanes thematisiert werden. Es ist mit 10.000 qbm bereits sowohl für große Teile Richterichs als auch schon für die zu erwartende Neubebauung dimensioniert, allerdings im Mischwassersystem, das durch die inzwischen geänderte Gesetzgebung nur noch in Ausnahmefällen zur Anwendung kommen kann. Dasselbe gilt auch für den Kanal.

Das angedachte Entwässerungssystem im vorgelegten Plan für den Erweiterungsbereich von Richterich sieht vor, im Trennsystem zu entwässern und zwar in offenen Rinnen und/oder Rigolen.

Im weiteren Vorgehen sind nun Perspektiven zu entwickeln, ob es zu einer Kombination von Misch- und Trennsystem kommen kann oder, ob ein reines Trennsystem zum Einsatz kommen soll. Für das Trennsystem sind die Möglichkeiten offener Wasserführung (Niederschlagswasser) detailliert zu untersuchen und Lösungen zu entwerfen. Für das RRB sind Alternativen zu untersuchen, die auch eine zukünftige Weiterentwicklung von Richterich Dell berücksichtigen.

Bei der Prüfung sind sowohl die Genehmigungsfähigkeit als auch die Wirtschaftlichkeit zu bewerten. Wegen der komplexen Fragestellung und der Bedeutung, die das Element Wasser für die Gestaltung von Richterich Dell haben wird, soll schon frühzeitig ein Büro mit der Entwässerungs- bzw. Wasserplanung beauftragt werden.

#### **Freiräume:**

Die Freiräume, die "Grünen Fenster" in die Landschaft und der "Grüne Saum" von Richterich Dell sowie die Einbindung in das nominierte EuRegionale2008 Projekt "Pferdelandpark" sollen detailliert werden. Dabei sollen nördlich des Siedlungsbereiches keine Ausgleichsflächen angelegt werden, um eine Option für die weitere Ausdehnung des Gebietes nach Norden aufrecht zu erhalten.

#### **Bürgerbeteiligung**

Wegen der großen Bedeutung für die Entwicklung des Aachener Nordens soll für die Planung schon frühzeitig, auf Basis des Masterplans, eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

#### **Anlage/n:**

Übersichtsplan vom Juni 2004 im M 1:5000

Masterplan Richterich Dell von Spengler-Wiescholek/Lützwow7 vom Mai 2005